



---

Société Anonyme d'économie Mixte au capital de 800 000 Euros  
960 505 089 RCS LYON  
Siège social : Hôtel de ville – 69700 Givors

# **Rapport de gestion et Rapports complémentaires**

# Clôture des comptes

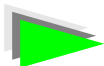
## Rapport de gestion sur les comptes clos au 31 décembre 2017



**Vie Sociale**



**Rapport sur le gouvernement d'entreprise**



**Événements opérationnels**



**Situation financière**



**Délégations en cours de validité consenties lors des augmentations de capital**



**Résultats de la Société des 5 derniers exercices**

## Vie Sociale

La Société d'Aménagement Givors Métropole est une Société Anonyme d'Economie Mixte créée en 1960. Son siège social est fixé en l'Hôtel de Ville de Givors (69700). Les éléments présentés ci-après concernent la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017.

### ► Actionariat

Le capital social s'élève à 800 000 Euros. Il est constitué de 160 000 titres d'une valeur nominale de 5 €.

La répartition du capital entre les actionnaires de la Société n'a pas connu de changement sur l'exercice.

Le tableau ci-dessous récapitule l'actionariat à la clôture de l'exercice écoulé :

Actionnaires – Représentant aux Assemblées Générales	Nombre de titres	Part du capital	% du capital
<b>Collectivités territoriales</b>			
<b>Ville de Givors</b> Représentée par Martial PASSI	128 000	640 000 €	80,00 %
<b>Autres actionnaires</b>			
<b>Caisse des Dépôts et Consignations</b> Représentée par Barbara BELLE	24 096	120 480 €	15,06 %
<b>Caisse d'Epargne Rhône-Alpes</b> Représentée par Eric MICHEL	6 736	33 680 €	4,21 %
<b>Syndicat Général des Entrepreneurs du Rhône</b> Représenté par José PIVIDAL	688	3 440 €	0,43 %
<b>Entreprise LAMY/CITINEA</b> Représentée par Pascal LANGERON	208	1 040 €	0,13 %
<b>Entreprise VMC</b> Représentée par Monsieur MATTERN	176	880 €	0,11 %
<b>Monsieur Jacques CHESSEL</b>	48	240 €	0,03 %
<b>Entreprise BOURDIN</b> Représentée par Pierre PALLEY	16	80 €	0,01 %
<b>SARL Barge La Mosaïque</b> Représentée par Monsieur BARGE	16	80 €	0,01 %
<b>SARL Denat et Blanc</b>	16	80 €	0,01 %
<b>T O T A L</b>	<b>160 000</b>	<b>800 000 €</b>	<b>100,00 %</b>

### ► Modifications du capital social durant l'exercice clos

Le capital social n'a connu aucune modification au cours de cet exercice.

## ► Participation des salariés au capital social

L'article L 225-129-6, alinéa 2 du Code de commerce impose à toutes les sociétés anonymes, et donc aux sociétés anonymes d'économie mixte, de convoquer, tous les trois ans, une Assemblée Générale Extraordinaire à l'effet de se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital réservée aux salariés si les actions détenues par le personnel de la société représentent moins de 3 % du capital.

Il a été proposé lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 juin 2016, une telle augmentation de capital réservée aux salariés de l'entreprise. Cette résolution n'ayant pas été adoptée, le personnel de la Société d'Aménagement Givors Métropole ne détient actuellement aucune participation au capital de la Société dans le cadre du dispositif d'épargne salariale visé à l'article L 225-102 du Code de Commerce.

## ► Cession d'actions

Néant.

## ► Prise de participation intervenue au cours de l'exercice

Néant.

## ► Personnel de la société

Au 31 décembre 2017, la Société d'Aménagement Givors Métropole emploie 4 salariés :

- Madame **Anne-Sophie RUGLIANO**, Directeur Général,
- Madame **Louisa SOUACI**, Assistante de direction,
- Madame **Ramona BARON**, Chargée de la relation clientèle et de la gestion du parc immobilier,
- Monsieur **Sébastien PARRAU**, Chargé d'opérations.

## ► Rémunération des administrateurs de la SEM

Aucune rémunération n'a été allouée aux administrateurs de la Société d'Aménagement Givors Métropole pour l'exercice clos au 31 décembre 2017.

## ► Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est rappelé qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au titre des 3 derniers exercices.

## ► Situation du mandat des commissaires aux comptes

Le cabinet **GRANT THORNTON, Cité Internationale, 44 Quai Charles de Gaulle, - BP-60095, 69463 LYON CEDEX 06** est nommé en remplacement du Cabinet PHAC Commissaire Aux Comptes titulaire pour une durée de 6 exercices soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur l'exercice clos en 2023.

## ► Limitation des pouvoirs du DG :

Sur demande du Directeur Général, le Conseil d'Administration soumettra à l'Assemblée Générale Extraordinaire un projet de limitation de ses pouvoirs.

En conséquence, il sera demandé à l'Assemblée Générale de voter la modification de l'article 24 des statuts, qui sera rédigé de la manière suivante :

**« Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. [...] Il doit être autorisé par le conseil d'administration à consentir tout emprunt d'un montant supérieur à 150 000 € et à consentir les cautions, avals et garanties donnés par la société dans les conditions et limites fixées par la réglementation en vigueur ».**

## Rapport sur le gouvernement d'entreprise

### Les dirigeants

Le Président du Conseil d'Administration, Monsieur Martial PASSI, représentant la Ville de Givors, a été réélu par le Conseil d'Administration du 20 mai 2014 pour la durée de son mandat électif. Il ne perçoit pas d'indemnité au titre de ses fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Par décision du 19 février 2009, le Conseil d'Administration a choisi de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration du 26 janvier 2017 a nommé à la fonction de Directeur Général, Madame Anne-Sophie RUGLIANO à partir du 6 février 2017.

Le Conseil d'Administration a confié à Madame Anne-Sophie RUGLIANO, Directeur Général de la Société d'Aménagement Givors Métropole, dans les limites légales, les pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, qu'il représente à l'égard des tiers.

Toutefois, conformément au Code de Commerce et aux statuts, il ne peut pas, sans l'autorisation préalable du Conseil d'Administration :

- contracter tout emprunt à court, moyen ou long terme, d'une somme supérieure à 150 000 €,
- toutes hypothèques et tous nantissements sur les biens mobiliers ou immobiliers de la Société,
- consentir toutes hypothèques et tous nantissements sur les biens mobiliers ou immobiliers de la Société,
- consentir tous cautionnements, avals ou garanties sur les biens de la Société,
- décider du lancement d'opérations immobilières pour des tiers non actionnaires n'en assurant pas la totalité du financement,
- décider de la création de toutes sociétés ou de tous groupements d'intérêt économique, filiales ou prises de participation,
- signer les conventions passées entre la société et l'un de ses dirigeants, administrateurs ou actionnaires disposant de plus de 10 % des droits de vote.

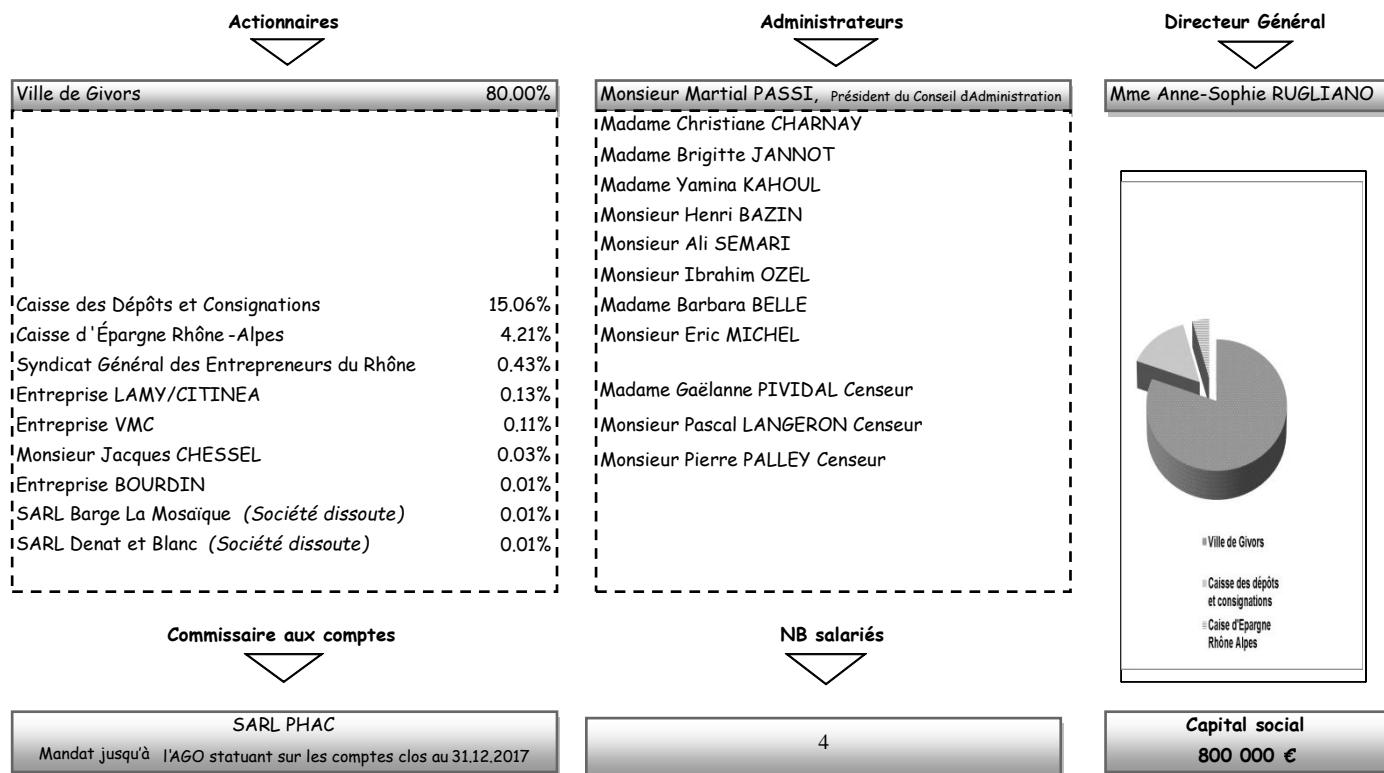
Dans les limites légales, il pourra partiellement déléguer ses pouvoirs.

### Les administrateurs :

Le Conseil d'Administration est composé de 9 administrateurs, dont 7 pour des mandats exercés par la Ville de Givors.

### Les censeurs :

Le Syndicat Général des Entrepreneurs du Rhône, l'Entreprise BOURDIN et l'Entreprise CINTINEA (EX. LAMY) détiennent chacun un mandat de censeur



### ► Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société durant l'exercice écoulé, par chacun des mandataires sociaux

Mandats et fonctions exercés durant l'exercice clos au 31 décembre 2017	
Monsieur Martial PASSI	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Maire de Givors,</li> <li>– Président du Conseil d'Administration de la SAGIM,</li> <li>– Vice-Président en charge des Déplacements Intermodalités à la Métropole de Lyon,</li> <li>– Vice-Président du SYTRAL et Président de la révision du Plan de Déplacement Urbain (PDU),</li> <li>– Président de Lyon Métropole Habitat,</li> <li>– Vice-Président de l'AMF,</li> <li>– Membre du Conseil national d'évaluation des normes (CNEN), Ministère de l'intérieur.</li> <li>– Membre du conseil de surveillance de l'Hôpital de Givors</li> </ul>
Madame Christiane CHARNAY	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Maire de Givors, depuis le 25 septembre 2017,</li> <li>– Représentant permanent de la Ville de Givors, Administrateur de la Société d'Aménagement Givors Métropole</li> <li>– Membre du conseil de surveillance de l'Hôpital de Montgelas</li> </ul>

Madame Brigitte JANNOT	- Non communiqué
Monsieur Ibrahim OZEL	Représentant permanent de la Ville de Givors, Administrateur de la Société d'Aménagement Givors Métropole
Monsieur Henri BAZIN	Représentant permanent de la Ville de Givors, Vice-Président de la Société d'Aménagement Givors Métropole,
Monsieur Ali SEMARI	Représentant permanent de la Ville de Givors, Administrateur de la Société d'Aménagement Givors Métropole
Madame Yamina KAHOU	Représentant permanent de la Ville de Givors, Administrateur de la Société d'Aménagement Givors Métropole
Monsieur Eric MICHEL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Administrateur du Conseil d'Administration, SEM patrimoniale du Grand Lyon,</li> <li>- Administrateur du Conseil d'Administration, SEM SACOVIV -Vénissieux</li> <li>- Administrateur du Conseil d'Administration, SEM SAGIM -Givors</li> <li>- Administrateur du Conseil d'Administration, SEM SARA Développement</li> <li>- Administrateur du Conseil d'Administration, HOP – Bourg en Bresse</li> </ul>
Madame Barbara BELLE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Administrateur du Conseil d'Administration, Société de financement régional OSER,</li> <li>- Administrateur du Conseil d'Administration, Société d'équipement du Rhone et de Lyon,</li> <li>- Administrateur du Conseil d'Administration, SEM patrimoniale du Grand Lyon,</li> <li>- Membre du Conseil d'Administration, Société d'Aménagement Givors Métropole,</li> <li>- Administrateur du Conseil d'Administration, SEM de construction du département de l'Ain,</li> <li>- Représentant de la CDC à « Rives et Développement »</li> </ul>

### ► Rémunération des administrateurs de la SEM

Aucune rémunération n'a été allouée aux administrateurs de la Société d'Aménagement Givors Métropole pour l'exercice clos au 31 décembre 2017.

### ► Événements depuis la fin de l'exercice

Lors du Conseil d'Administration du 26 janvier 2017, il a été nommé un nouveau Directeur Général, Madame Anne-Sophie RUGLIANO, en remplacement de Monsieur Johann CRETON-RAIS avec une date de prise d'effet au 6 février 2017,

### ► Les Conventions réglementées :

Néant,

### ► Délégations de pouvoir et de compétences :

Néant,

### ► Délégations en cours de validité consenties lors des augmentations de capital :

Néant,



## Événements opérationnels

## Les réunions :

Le Conseil d'Administration s'est réuni à 3 reprises : les 26 janvier, 23 mai, et 7 décembre 2017.

L'Assemblée Générale Ordinaire approuvant les comptes 2016 s'est tenue le 27 juin 2017 dans les délais légaux.

## ► **Événements intervenus au cours de l'exercice**

L'année 2017 a été marquée par les événements majeurs suivants :

- Lors du Conseil d'Administration du 26 janvier 2017, Madame Anne-Sophie RUGLIANO a été nommée Directeur Général pour une durée de 2 ans ;
- Signature d'un bail commercial avec la société « Le Cosmopolite » le 15 décembre 2016 avec prise d'effet le 10 février 2017 pour le local d'environ 153 m<sup>2</sup>, situé au 12 rue Jacques Prévert, immeuble Cité Avenir;
- Signature d'un avenant n°1 au bail commercial avec la société « Le Cosmopolite » pour la location d'un deuxième local d'environ 70 m<sup>2</sup> situé Allée Marianne, immeuble Cité Avenir;
- Signature d'un bail de droit commun avec Monsieur Jean-Luc FUGIT, député de la onzième circonscription du Rhône, le 30 août 2017, qui occupe le local d'environ 94 m<sup>2</sup>, situé 3 Allée Marianne, immeuble Cité Avenir;
- Agrément de la société SIVAM dans le cadre de la cession du droit au bail avec la société HENON automobiles, le 27 mars 2017, concernant la marque TOYOTA dont le local est situé au 7 avenue Georges Charpak – Village Automobiles sur le site de la ZAC VMC ;
- Signature d'un nouveau bail commercial avec la société ENEDIS, anciennement EDF, le 19 juin 2017, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;
- Signature d'un nouveau bail commercial avec la société LOCAPOSTE, le 13 novembre 2017, avec prise d'effet le 21 novembre 2017 ;

## ► **Événements depuis la fin de l'exercice**

- Changement de prestataire pour la mission de gestion comptable et administrative.  
La mission est assurée par le cabinet SEMAPHORES depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.
- Un protocole d'accord a été signé le 19 janvier 2018 avec la société « **Le Cosmopolite** » afin de mettre en place un échancier concernant la dette locative et de réduire les surfaces loués (le local de 70 m<sup>2</sup>, CITE AVENIR) ;
- l'association Centre de santé « **Kinévia** » a été déclarée en liquidation judiciaire par jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Lyon le 23 janvier 2018 ; auparavant l'association avait bénéficié d'une procédure de redressement judiciaire en date du 30 août 2017 ;
- signature d'un bail professionnel avec l'association « **Le Jalon de l'Espoir** » le 5 mars 2018 pour la location du local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble LE PATIO d'une surface d'environ 133 m<sup>2</sup> ;

## **ZAC VMC :**

- Démarrage des travaux de la **pépinière d'entreprises** courant mai 2018 (maîtrise d'ouvrage Métropole). Durée des travaux estimé à 12 mois ; Livraison prévisionnelle avril 2019.
- **BBD5** : Prorogation de la promesse de vente de la parcelle AN 312 pour la construction de locaux d'activité au 31 mai 2018.



## **Patrimoine de la Société d'Aménagement Givors Métropole :**

Le patrimoine immobilier de la Sem s'élève à environ 15.000 m<sup>2</sup> dont le taux d'occupation est de l'ordre de 95%.

### **a) Locaux Commerciaux**

– **Centre commercial Plaine Robinson :**

Ce bâtiment est loué en totalité.

– **Centre Commercial de Bans :**

Les locaux font l'objet d'un bail longue durée avec la SCI DES LONES.

– **Local commercial 37 rue Salengro :**

Ce local commercial d'une superficie de 78,5 m<sup>2</sup> a été occupé jusqu'en avril 2016. Ce local est depuis disponible.

– **Local commercial 12, rue Salengro :**

Ce local d'une superficie de 87,65 m<sup>2</sup> est actuellement occupé par une entreprise de Pompes Funèbres, la société LORIS.

### **b) Locaux tertiaires**

– **Local Place de la Liberté :**

Ce local commercial d'environ 100 m<sup>2</sup> est loué à une société de vente de logiciels.

– **Immeuble Le Patio, rue Bonnefond :**

Il s'agit d'un immeuble de bureaux d'une surface de 1 203 m<sup>2</sup>.

Il reste 54 m<sup>2</sup>, 150 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> en cours de commercialisation.

– **Maison des Entreprises (ex-Immeuble GPIM), 17/19 rue Robespierre :**

Ce bâtiment est entièrement loué à EPORA et aux chambres consulaires CCI/CMA.

- **Place Pasteur :**

Ce local d'environ 42 m<sup>2</sup> est loué à la Fédération des Entreprises BTP.

### **c) Locaux d'activités et Services Publics**

- **Hôtel des finances :**

La Direction Générale des Finances Publiques est locataire de ces locaux.

– **Centre de tri de la Poste, rue Honoré Pétetin :**

La Poste est locataire de l'ensemble des locaux.

– **Centre d'exploitation EDF, rue de Montrond :**

ENEDIS est locataire de l'ensemble des locaux.

– **Locaux Place des Joueurs :**

Des locaux d'une superficie de 215 m<sup>2</sup> sont en cours de commercialisation ou proposés à la vente.

Des locaux d'une superficie de 186 m<sup>2</sup> sont en cours de commercialisation ou proposés à la vente.

– **Opération mixte Pierre Sépard** :

Un local de 70 m<sup>2</sup> est en cours de commercialisation.

– **Concession automobile** :

Les locaux sont loués à un concessionnaire, la société SIVAM (pour la marque Toyota).

**Concession d'aménagement**

– **ZAC VMC, rue de Montrond** :

***Pépinière d'entreprises :***

Maîtrise d'ouvrage publique portée par la Métropole de Lyon dont le permis de construire a été accordé le 15 juin 2017. Un avenant au Cahier des charges de cession des terrains a été signé le 15 mai fixant la surface constructible du projet de bâtiment pour 4 250 m<sup>2</sup> maximum.

Consultation des entreprises lancée par la Métropole sur la fin d'année 2017 ; le démarrage des travaux est prévu autour du 10 mai 2018.

***Locaux d'entreprises :***

Maîtrise d'ouvrage privée portée par la société BBD5 dont le permis de construire a été accordé le 14 septembre 2018. Un avenant au Cahier des charges de cession des terrains a été signé le 15 mai fixant la surface constructible du projet de bâtiments pour 1 769 m<sup>2</sup> maximum.

Le démarrage des travaux est attendu avant l'été 2018.

- Signature le 20 décembre 2017 d'un avenant à la promesse de vente :
  - Approuvant l'avenant au CCCT fixant une surface de plancher maximum applicable au terrain,
  - Prenant acte de l'application de la taxe d'aménagement à percevoir par la métropole pour sa part départementale ; l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement demeurant effective.
  - Actant que le promettant informe le bénéficiaire de l'existence d'une canalisation en tréfonds de la parcelle vendue et appartenant à la métropole de Lyon. Le bénéficiaire en fera son affaire pour la réalisation de son projet.
  - Autorisant une prorogation du délai de la promesse de vente. La demande de réalisation et la levée d'option est à réaliser au plus tard le 30 mars 2018.

***Mégarama :***

Maîtrise d'ouvrage privée portée par les cinémas RITZ (groupe MEGARAMA).

Un avenant au Cahier des charges de cession des terrains a été signé le 15 mai fixant la surface constructible du projet de bâtiment pour 5 700 m<sup>2</sup> maximum.

- Signature le 22 décembre 2017 d'un avenant n°2 à la promesse de vente :

- Approuvant l'avenant au CCCT fixant une surface de plancher maximum applicable au terrain,
- Prenant acte de l'application de la taxe d'aménagement à percevoir par la métropole pour sa part départementale ; l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement demeurant effective.
- Autorisant une prorogation des conditions suspensives relatives à la CDAC et permis de construire purgé de tout recours, à réaliser au plus tard le 31 octobre 2018, terme de la convention publique d'aménagement.

## Les Conventions :

### ► Conventions visées à l'article L 225-39 du Code de Commerce

#### Conventions de prêt avec la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes :

- à compter du 28 Décembre 2007 pour une durée de 25 ans au taux post-fixé indexé sur l'Euribor 3 mois, actuellement à 3,91 % et d'un montant de 1 470 000 € concernant l'opération centre commercial Plaine Robinson (réalisation d'un centre commercial de proximité) ;
- à compter du 28 décembre 2006 pour une durée de 25 ans au taux post-fixé indexé sur l'Euribor 3 mois, actuellement à 4,11 % et d'un montant de 1 807 000 € concernant l'opération immeuble GPIM (réhabilitation de l'ancien hôtel des finances en bureaux) ;
- à compter du 30 juillet 2007 pour une durée de 30 ans au taux post-fixé indexé sur le Libor actuellement à 3,80 % d'un montant de 1 797 412 € concernant l'opération centre commercial de Bans ;
- à compter du 12 décembre 2007 pour une durée de 25 ans au taux indexé T4M + 0,39 % et d'un montant de 1 250 000 € concernant l'opération centre de tri de la Poste ;
- à compter du 28 février 2005 pour une durée de 21 ans au taux fixe de 2.98% et d'un montant de 4 000 000 € concernant l'opération Hôtel des Finances.

#### Garanties d'emprunt accordées par la Ville :

- Pour l'opération **hôtel des finances** : emprunt contracté auprès de la Caisse d'épargne à compter du 28 février 2005 pour une durée de 21 ans. Garantie à 50 % d'un prêt de 4 000 000 € au taux fixe de 2.98% pour un capital restant dû de 1 484 518.85 € (caution de la ville de Givors pour 742 259.42 €).
- Pour l'opération **centre de tri postal** : emprunt contracté auprès de la Caisse d'épargne à compter du 12 décembre 2007 pour une durée de 25 ans. Garantie à 50 % d'un prêt de 1 250 000€ au taux indexé T4M + 0,39 % pour un capital restant dû de 873 809.59 €. (caution de la ville de Givors pour 436 904.79 €).
- Pour la construction du centre EDF : emprunt contracté auprès du Crédit Mutuel à compter du 04 janvier 2007 pour une durée de 25 ans. Garantie à 50 % d'un prêt de 878 000 € au taux variable de 2.74 % indexé sur indice Crédit Mutuel pour un capital restant dû de 618 800.44 € (caution de la ville de Givors pour 342 632.00 €).
- Pour la construction **concession automobile**: emprunt contracté auprès du Crédit Mutuel à compter du 9 août 2011 pour une durée de 20 ans. Garantie à 50 % d'un prêt de 1 310 000 € au taux variable de 3.434 % indexé sur Euribor 1 an pour un capital restant dû de 1 003 624.32 € (caution de la ville de Givors pour 557 288.00 €).

- Pour la construction **Plaine Robinson** : emprunt contracté auprès de la Caisse d'Epargne le 28 décembre 2006 pour une durée de 25 ans. Garantie à 50 % d'un prêt de 1 470 000.00 € au taux post-fixé indexé sur l'Euribor 3 mois, actuellement à 3,91 % pour un capital restant dû de 992 689.72 € (caution de la ville de Givors pour 496 344.86 €).

► **Bilan Pouvoir Adjudicateur :**

Conformément à l'article R 433-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (issu des articles 7 et 50.3 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005), le Conseil d'Administration est informé de :

- l'exécution des contrats de prestation de services supérieurs à 209.000 €HT : Néant
- de l'exécution des contrats de travaux supérieurs à 5.225 000 €HT : Néant »



## Situation financière

### A. Compte de résultat

Au 31 décembre 2017, la Société d'Aménagement Givors Métropole (S.A.G.I.M) présente un résultat net comptable bénéficiaire de 28.784 € contre un résultat déficitaire de - 184.002 € au 31 décembre 2016.

La ventilation du résultat et sa comparaison à 2016 sont les suivantes :

En k€	Réel 2017	Réel 2016	Variation	%
Résultat d'exploitation	287 163	283 530	3 633	1.28 %
Résultat financier	-236 551	-267 332	30 781	- 11.51 %
Résultat exceptionnel	-21 828	-200 199	178 371	- 89.10 %
<b>RESULTAT NET</b>	<b>28 784</b>	<b>- 184 002</b>	<b>212 786</b>	<b>115.64 %</b>

Le résultat d'exploitation de l'exercice 2017 est de 287 163 € contre 283 530 € en 2016, soit une amélioration de 3 633 €. Le résultat financier s'améliore de 30 781 € (impact du remboursement des emprunts et meilleure rémunération des comptes à terme).

Le résultat exceptionnel est de - 21.828 € cette année contre - 200.199 € en 2016 (litige les Bruyères).

### Les produits d'exploitation

L'activité a évolué ainsi :

	2017 en €	2016 en €	Variation en €	%
Ventes immeubles et terrains		552 500	-552 500	- 100.00 %
Loyers et charges locatives	1 695 819	1 478 564	217 255	14.69 %
Différentiel sur recettes et coût	- 276 060	565 650	-841 710	- 148.80 %
Produits participation concédant	367 071	404 768	-37 697	- 9.31 %
Produits activités annexes	1 277	709	568	80.15 %
Etudes		79 013	- 79 013	- 100.00 %
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 788 107</b>	<b>3 081 204</b>	<b>- 1 293 097</b>	<b>- 41.97 %</b>
Production stockée	- 48 523	- 1 466 061	1 417 538	- 96.69 %
Subventions	989	0	989	
Reprises sur provisions	3 279	76 037	- 72 758	- 95.69 %
Transfert de charges	176 352	213 210	- 36 858	- 17.29 %
Autres produits	121	42	79	188.10 %
<b>Total produits exploitation</b>	<b>1 920 325</b>	<b>1 904 432</b>	<b>15 893</b>	<b>0.83 %</b>

Ce tableau met en exergue :

- ▶ une augmentation des loyers d'a priori 217 255 €. En fait, les loyers n'étaient plus appelés sur la SCI DES LONES depuis 2015<sup>1</sup>. Le montant facturé (net des avoirs à établir) s'élève à 214 798 €. En dehors de ce retraitement, les loyers sont parfaitement stables, endiguant plusieurs années de baisses successives ;
- ▶ l'avancement de la ZAC VMC (91 K€), neutralisé partiellement par la variation négative de la production stockée (-48 k€) ;
- ▶ la fin des études demandées par la ville (79 k€ en 2016) ;
- ▶ la reprise sur provision de 3 k€ sur un litige soldé ;
- ▶ les transferts de charges correspondent principalement à la refacturation de la taxe foncière, pour 171 403 € (contre 196 110 € en 2016).

### Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitations ont évolué ainsi :

	2017	2016	Variation	%
Travaux et variations de stocks	42 488	56 856	- 14 368	- 25.27 %
Achats et charges externes	269 905	309 398	- 39 493	- 12.76 %
Impôts et taxes	194 622	222 937	- 28 315	- 12.70 %
Charges de personnel	263 834	289 791	- 25 957	- 8.96 %
Dotation aux amortissements	572 825	579 098	- 6 273	- 1.08 %
Dotation aux provisions	288 805	109 144	179 661	164.61 %
Autres charges	681	53 678	- 52 997	- 98.73 %
<b>Total charges exploitations</b>	<b>1 633 160</b>	<b>1 620 903</b>	<b>12 257</b>	<b>0.76 %</b>

Les « travaux et variations de stocks » concernent les travaux engagés sur la ZAC VMC pour 42 k€ (l'impact est neutre, car compensé en produit par la variation de stock de produits).

Les achats et charges externes sont en baisse de 39 k€ qui s'explique par l'impact en année pleine de la renégociation de certains contrats (espaces verts, assurances).

Les impôts et taxes comprennent principalement la taxe foncière.

Les charges de personnel diminuent de 9 % du fait de l'évolution du nombre de poste en équivalent temps plein et de la rémunération moyenne.

Les dotations aux amortissements, pour 572 k€, portent principalement sur le parc locatif.

Les dotations aux provisions, pour 288 k€, comportent :

- 36 k€ sur l'étude de la Plaine Robinson (impact si non aboutissement du projet)
- 38 k€ de créances clients
- 215 k€ de créance sur la SCI des Lônes (correspondant aux factures 2015 à 2017 faites fin 2017 et provisionnées à 100 % par prudence).

Les autres charges, pour 54 k€, correspondent à des pertes sur créances irrécouvrables. Elles sont partiellement compensées par une reprise des provisions.

### Le résultat financier

	2017	2016	Variation	%
Produits financiers	98 000	94 341	3 659	3.88 %
Charges financières	334 551	361 673	- 27 122	- 7.50 %
<b>Résultat financier</b>	<b>- 236 551</b>	<b>- 267 332</b>	<b>30 781</b>	<b>- 11.51 %</b>

Les produits financiers se sont élevés à 98 k€ contre 94 k€ en 2016.

Les charges financières se sont élevées à 334 k€ contre 361 k€ en 2016, liées à la baisse de l'endettement.

### Le résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est de – 21 828 €.

	2017	2016	Variation	%
Plus-value cession	- 750	74 156	- 74 906	-101.01 %
Produits / exercices antérieurs	4 353	1 113	3 240	290.95 %
Autres produits exceptionnels	3 198		3 198	
Reprise provision Bruyères	231 998		231 998	
Dotation provision Bruyères		- 231 998	231 998	-100.00 %
Autres charges	- 260 627	- 49 034	- 211 593	431.52 %
reprise provision		17 040	- 17 040	-100.00 %
Indemnités de rupture conventionnelle		- 11 477	11 477	-100.00 %
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>- 21 828</b>	<b>- 200 199</b>	<b>178 371</b>	<b>- 89.10 %</b>



## B. Bilan

Le total du bilan de la société s'établit à 20 525 k€ au 31/12/2017 contre 22 248 k€ au 31/12/2016. Les capitaux propres représentent 8 742 k€ (avec le résultat 2017) contre 8.713 k€ au 31/12/2016.

Le bilan synthétique de la société fait ressortir les grandes masses suivantes :

Actif			Passif		
	31/12/2017	31/12/2016		31/12/2017	31/12/2016
Immobilisations incorporelles	26 523	25 056	Capitaux propres	8 741 613	8 712 828
Immobilisations corporelles	12 778 835	13 230 441	Provisions	112 459	347 457
Immobilisations financières	3 857 240	4 614 915	Dettes financières	10 161 990	10 731 958
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>16 662 598</b>	<b>17 870 412</b>	<b>Total capitaux permanents</b>	<b>19 016 062</b>	<b>19 792 243</b>
Stock	1 575 019	1 623 542	Dettes d'exploitation	721 668	548 658
Créance	763 627	483 712	Produits constatés d'avance	785 961	496 862
<b>Total actif circulant</b>	<b>2 338 646</b>	<b>2 107 254</b>	<b>Total passif circulant</b>	<b>1 507 629</b>	<b>1 045 520</b>
Trésorerie	1 523 363	2 270 781	Concours bancaires	916	1 410 684
<b>Total bilan actif</b>	<b>20 524 607</b>	<b>22 248 447</b>	<b>Total bilan passif</b>	<b>20 524 607</b>	<b>22 248 447</b>

La structure financière est saine et solide :

	31/12/2017	31/12/2016
Fonds de roulement	2 353 464	1 921 831
Besoin en fonds de roulement	831 017	1 061 734
Trésorerie	1 522 447	860 097

Le fonds de roulement s'améliore.

Le Besoin en fonds de roulement se réduit progressivement.

La trésorerie s'améliore de 662 k€.

La capacité d'autofinancement s'améliore et permet de bien rembourser les emprunts.

	2017	2016	Variation	%
Résultat de l'exercice	28 784	- 184 002	212 786	-115.64 %
Dotations aux amortissements et provisions	861 630	920 240	- 58 610	- 6.37 %
Reprises sur amortissements et provisions	235 275	93 077	142 198	152.77 %
Résultat de cession d'actif	- 750	74 156	- 74 906	-101.01 %
<b>CAF - capacité d'autofinancement</b>	<b>655 889</b>	<b>569 005</b>	<b>86 884</b>	<b>15.27 %</b>
Capital remboursé sur emprunt	569 864	553 303	16 561	2.99 %



## Délégations en cours de validité consenties lors des augmentations de capital

Conformément au Décret d'application du 10 février 2005 de l'Ordonnance du 24 juin 2004, les actionnaires sont informés des délégations consenties au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire pour la réalisation ou la prise de décision d'une augmentation de capital.

Il n'existe aucune délégation en cours, consentie au profit du Conseil d'Administration.



## Résultats des 5 derniers exercices de la Société

NATURE DES INDICATIONS	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	800 000	800 000	800 000	800 000	800 000
Nombre des actions existantes	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000
<b>Opération et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxe	3 065	1 839	2 142	3 081	1 788
Résultat avant impôts et charges calculées	622 428	956 179	902 171	643 158	655 139
Impôts sur les bénéfices	-933		0	0	0
Dotations Amortissements et Provisions	-450	-723	-644	-827	-626
Résultat de l'exercice	173 278	233 069	257 362	-184	28 784
Montant des Bénéfices Distribués	0		0	0	0
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts mais avant charges calculées	3.896	5.976	5.639	4.020	4.095
Résultat après impôts et charges calculées	1.083	1.457	1.609	-1.150	0.180
Dividende attribué à chaque action	0		0	0	0
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	5	5	5	5	5
Montant de la masse salariale	244 434	251 241	221 523	196 258	173 939
Sommes versées au titre des avantages sociaux	117 596	135 673	118 926	93 533	89 895